LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : octobre 2009

Aperçu du marché canadien

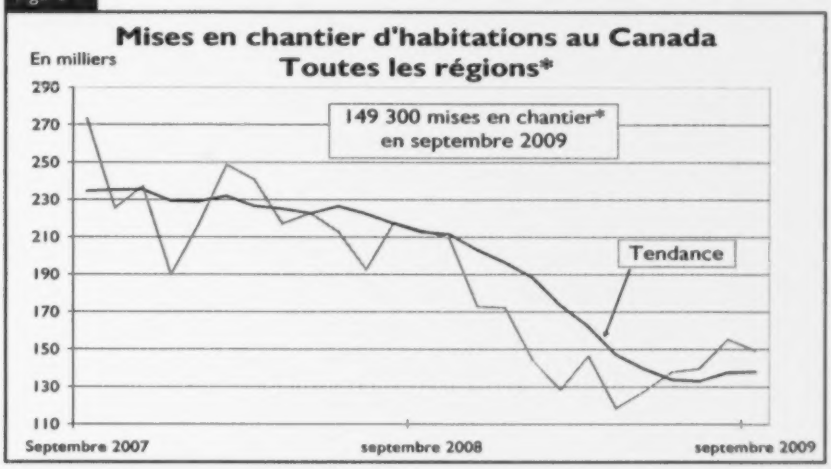
Marché du neuf

La construction résidentielle a fléchi en septembre

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations au Canada était en baisse de 3,9 % en septembre, s'établissant à 149 300, contre 155 400, en août.

Ce recul en septembre s'explique par une diminution du nombre de logements collectifs commencés. La production de collectifs a régressé de 19,6 %, alors même que le rythme d'activité du côté des maisons individuelles s'accélérait de 14,1 %. L'amélioration du nombre de fondations coulées

Figure 1



Source: SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées.

Les données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations publiées dans Actualités habitation, Canada sont des chiffres définitifs et peuvent être différentes des données provisoires diffusées dans le communiqué sur les mises en chantier.

[1] Toutes les données sur les mises en chantier (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

Table des matières

1 Aperçu du marché canadien

5 Statistiques sur les mises en chantier

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

dans le segment des logements individuels est conforme aux prévisions de la SCHL appelant une reprise de la construction résidentielle durant la seconde moitié de 2009.

Le nombre de mises en chantier en milieu urbain s'est accru en septembre

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du pays s'est replié de 4,4 % en septembre pour se fixer à 133 000, par comparaison à 139 100, en août. En milieu urbain, la production a chuté de 20,3 % du côté des logements collectifs, pour se limiter à 63 800 unités, tandis qu'elle a progressé de 17,3 % du côté des maisons individuelles, dont 69 200 ont été commencées en septembre.

L'activité en milieu urbain, plus intense en Ontario, s'affaiblit dans trois régions

Toujours en septembre, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain s'est accru de 11,5 % en Ontario. Il a par contre baissé de 18,1 %, 17,4 % et 4,7 % pour s'établir à 14 000, 36 100 et 8 100 en Colombie-Britannique, au Québec et au Canada atlantique, respectivement. Le rythme d'activité est demeuré inchangé en milieu urbain dans les Prairies, où il s'est commencé 26 300 logements.

On évalue à 16 300 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales pour le mois de septembre.

Le cumul annuel (chiffres réels) des mises en chantier est inférieur à celui de la même époque en 2008

Globalement, dans les régions urbaines et rurales, le nombre réel d'habitations mises en chantier durant les neuf premiers mois de 2009 a diminué dans une proportion estimative de 37,5 % par rapport à celui, relativement élevé, enregistré à la même période en 2008, alors que dans les seules régions urbaines, cette diminution a atteint 38,7 %. Pour la période allant de janvier à septembre 2009, le nombre réel de mises en chantier en milieu urbain s'est contracté de 30,4 % en glissement annuel dans le segment des maisons individuelles, et dans le segment des logements collectifs, il accuse un recul de 44,1 %.

Les prix des logements neufs régressent en août

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) a régressé de 3,1 % en août comparativement au même mois l'an dernier. C'est dans l'Ouest canadien que les prix ont cédé le plus de terrain. Des baisses annuelles ont été enregistrées à Edmonton (-11,4 %), Victoria (-10,0 %), Vancouver (-7,8 %), Saskatoon (-7,6 %) et Calgary (-6,3 %). De modestes diminutions en glissement annuel ont aussi été relevées à Toronto et Oshawa (-1,0 %), Hamilton (-1,6 %) et St. Catharines-Niagara (-1,7 %). Ailleurs, les habitations ont renchéri d'une année à l'autre. La plus forte progression de l'IPLN est intervenue à St. John's (7,5 %), ville qui se classe en tête de liste à cet égard pour le 10e mois d'affilée.

Marché de la revente

Les ventes MLS® se sont accrues en septembre

Le nombre désaisonnalisé de logements vendus par l'entremise du Multiple Listing Service (MLS®) a augmenté de 1,5 % : il est passé de 42 317, en août, à 42 958, en septembre.

Le nombre réel de ventes MLS® conclues cette année, c'est-à-dire 358 884, est inférieur de 1,6 % au total enregistré durant les neuf premiers mois de 2008.

Les nouvelles inscriptions au MLS® ont diminué en septembre

Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions MLS® a reculé de 2,8 % : de 66 640 en août, il est descendu à 64 803, en septembre.

[1] Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Le nombre réel de nouvelles inscriptions pour les neuf premiers mois de 2009 a fléchi de 16 % en comparaison de la même période en 2008.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est monté en septembre

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché de la revente. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes MLS®, qui permettent de faire une évaluation de la demande.

Le marché canadien de la revente est devenu brièvement favorable aux acheteurs vers la fin de 2008 et en janvier 2009, mais la hausse du RVNI et l'accélération des prix observés depuis huit mois signifient que la conjoncture du marché a changé de nouveau. À l'échelle du Canada, le RVNI désaisonnalisé s'est chiffré à 66,3 % en septembre, ce qui veut dire qu'il est revenu dans la fourchette caractéristique d'un marché vendeur.

Toujours en septembre, le prix MLS® moyen désaisonnalisé au Canada a augmenté de 1,5 % : de 328 819 $ en août, il est monté à 333 819 $ en septembre. Quant au prix MLS® moyen non désaisonnalisé, il a augmenté de 13,6 % en septembre par rapport au même mois en 2008. La variation en glissement annuel du nombre réel d'habitations vendues a dénoté une progression à Vancouver (124,2 %), Victoria (49,5 %), Toronto (27,9 %) et Calgary (12,4 %).

Conjoncture économique

Selon les données de Statistique Canada, l'emploi s'est accru en septembre un deuxième mois de suite, gagnant 31 000 postes, pour la plupart à plein temps. Le taux de chômage a baissé de 0,3 point de pourcentage – son premier recul mensuel depuis juillet 2008 – pour s'établir à 8,4 %. Les 92 000 créations d'emplois à plein temps survenues en septembre ont été en partie annulées par la suppression de 61 000 postes à temps partiel. Depuis le sommet que l'emploi avait atteint en octobre 2008, 395 000 postes à plein temps (soit 2,8 %) ont disparu.

Les provinces ayant connu les plus importantes avancées de l'emploi en septembre sont la Colombie-Britannique, l'Ontario et l'Alberta. Le plus grand bond de l'emploi a été observé en Colombie-Britannique, avec

Figure 2

Les données sont désaisonnalisées et annualisées.
Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

[1] Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 35 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé marché acheteur. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 50 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est équilibré.

l'ajout de 14 400 postes. En Ontario, l'emploi s'est accru de 12 600 postes en septembre et l'Alberta a enregistré des gains de 3 000 postes. Dans le secteur de la construction, l'emploi a fait en septembre des gains (+25 000 postes) pour le deuxième mois de suite.

Depuis octobre 2008, l'emploi dans la construction a fléchi de 6,7 %. Le 20 octobre, la Banque du Canada a annoncé que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé à 0,25 %. Elle a remarqué qu'une reprise de l'activité économique s'était amorcée au pays, réitérant par ailleurs son engagement à maintenir son taux cible à son niveau actuel d'ici le milieu de 2010, sous réserve de l'évolution de l'inflation.

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2008	T1:09	T2:09	T3:09	M7:09	M08:09	M09:09
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	**211.1**	**139.4**	**128.1**	**147.8**	**137.8**	**155.4**	**149.3**
Variation en % par rapport à la période précédente	-7.6	-24.6	-8.1	15.4	0.0	12.8	-3.9
Canada, toutes catégories, régions rurales	**23.7**	**19.1**	**17.7**	**16.3**	**16.3**	**16.3**	**16.3**
Variation en % par rapport à la période précédente	-31.5	-13.6	-7.3	-7.9	-7.9	0.0	0.0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**187.4**	**120.3**	**110.4**	**131.5**	**121.5**	**139.1**	**133.0**
Variation en % par rapport à la période précédente	-3.3	-26.1	-8.2	19.1	1.2	14.5	-4.4
Canada, log. individuels, régions urbaines	**74.4**	**47.4**	**49.5**	**62.0**	**57.4**	**59.0**	**69.2**
Variation en % par rapport à la période précédente	-18.1	-29.1	4.4	25.3	8.1	2.8	17.3
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**112.9**	**72.9**	**60.9**	**69.5**	**64.1**	**80.1**	**63.8**
Variation en % par rapport à la période précédente	9.8	-24.0	-16.5	14.1	-4.3	25.0	-20.3
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**3.3**	**3.4**	**2.8**	**3.0**	**3.3**	**2.8**	**2.8**
Variation en % par rapport à la période précédente	23.1	-5.6	-17.6	7.1	13.8	-15.2	0.0
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0.7**	**0.4**	**0.8**	**0.8**	**0.6**	**1.0**	**0.7**
Variation en % par rapport à la période précédente	-5.1	-42.9	100.0	0.0	-40.0	66.7	-30.0
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**4.0**	**3.7**	**2.7**	**3.9**	**3.2**	**4.0**	**4.5**
Variation en % par rapport à la période précédente	-16.2	8.8	-27.0	44.4	18.5	25.0	12.5
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**4.3**	**3.3**	**3.7**	**3.4**	**3.8**	**3.5**	**2.9**
Variation en % par rapport à la période précédente	0.8	-17.5	12.1	-8.1	15.2	-7.9	-17.1
Québec, toutes catégories et régions	**47.9**	**41.3**	**39.1**	**45.6**	**46.6**	**48.9**	**41.3**
Variation en % par rapport à la période précédente	-1.3	-13.4	-5.3	16.6	23.0	4.9	-15.5
Ontario, toutes catégories et régions	**75.1**	**54.3**	**42.6**	**45.1**	**39.8**	**45.2**	**50.2**
Variation en % par rapport à la période précédente	10.2	-19.9	-21.5	5.9	-13.1	13.6	11.1
Manitoba, toutes catégories et régions	**5.5**	**3.4**	**4.1**	**4.8**	**4.4**	**5.5**	**4.4**
Variation en % par rapport à la période précédente	-3.5	-41.4	20.6	17.1	-12.0	25.0	-20.0
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**6.8**	**2.2**	**3.4**	**4.0**	**3.1**	**5.1**	**3.7**
Variation en % par rapport à la période précédente	13.7	-58.5	54.5	17.6	-39.2	64.5	-27.5
Alberta, toutes catégories et régions	**29.2**	**13.4**	**16.1**	**20.7**	**19.3**	**20.1**	**22.6**
Variation en % par rapport à la période précédente	-39.7	-38.8	20.1	28.6	-3.5	4.1	12.4
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**34.3**	**14.0**	**12.8**	**16.5**	**13.7**	**19.3**	**16.2**
Variation en % par rapport à la période précédente	-12.4	-43.3	-8.6	28.9	-2.8	40.9	-16.1

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Données sur le marché de l'habitation, suite (DDA)*

	2008	T1:09	T2:09	T3:09	M7:09	M08:09	M09:09
Canada, toutes catégories, régions urbaines	187.4	120.3	110.4	131.5	121.5	139.1	133.0
Terre-Neuve, toutes catégories, régions urbaines	2.2	2.4	2.0	1.9	2.2	1.7	1.7
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories, régions urbai	0.5	0.2	0.6	0.7	0.5	0.9	0.6
Nouvelle-Écosse, toutes catégories, régions urbaines	3.3	3.0	2.1	3.2	2.5	3.3	3.8
Nouveau-Brunswick, toutes catégories, régions urbaine	3.1	2.4	2.8	2.5	2.9	2.6	2.0
Québec, toutes catégories, régions urbaines	41.6	33.1	33.8	40.4	41.4	43.7	36.1
Ontario, toutes catégories, régions urbaines	71.9	52.3	40.2	43.4	38.1	43.5	48.5
Manitoba, toutes catégories, régions urbaines	3.8	2.3	2.6	3.3	2.9	4.0	2.9
Saskatchewan, toutes catégories, régions urbaines	4.7	1.6	2.4	3.4	2.5	4.5	3.1
Alberta, toutes catégories, régions urbaines	25.4	11.1	13.2	18.4	17.0	17.8	20.3
Colombie-Britannique, toutes catégories, régions urbai	30.9	11.9	10.7	14.3	11.5	17.1	14.0

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2008	T1:09	T2:09	T3:09	M7:09	M08:09	M09:09
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	7.6	8.9	8.4	6.8	7.5	6.6	6.2
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	26.2	29.4	14.8	-11.4	2.5	-13.2	-22.4
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	9.5	11.2	12.0	12.9	12.9	13.0	12.9
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9.9	21.0	34.6	41.3	41.8	43.9	38.4
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	158.2	155.4	153.5	n.d.	153.6	153.7	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	3.4	-1.6	-3.1	n.d.	-3.2	-3.1	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	434.5	347.3	457.4	511.8	512.0	507.8	515.5
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-17.1	-27.7	-1.3	14.5	11.7	16.4	15.6
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de $CAN)**	303.6	285.5	307.0	328.8	323.6	328.8	333.8
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-0.7	-9.3	-0.9	10.4	7.5	10.3	13.3
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire affiché à 1 an, en % (moyenne sur la période)	6.70	4.83	3.85	3.73	3.75	3.75	3.70
Taux hypothécaire affiché à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	7.06	5.71	5.45	5.73	5.85	5.85	5.49

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.

n.d. : données non disponibles

* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)

** Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

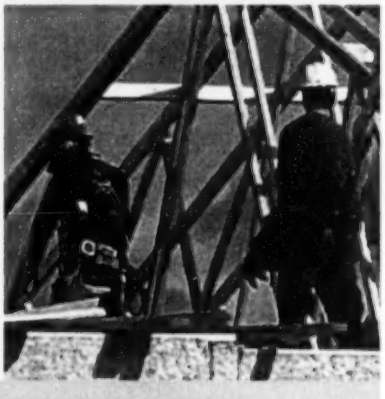
- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!



Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

63831_2009_M10